

## **Programma “Collegno Rigenera” Area di rigenerazione urbana «B.1»**

### **Istruttoria tecnico-urbanistica della Proposta di variante semplificata al PRGC presentata ai sensi dell’art. 17bis, comma 5, L.r. 56/1977 e s.m.i.**

Il progetto di rigenerazione urbana oggetto di Proposta di variante semplificata al PRGC, inoltrata dalla Società Ellemme S.p.A. in data 01/04/2022 e integrata in data 30/06/2022, è presentato in attuazione del Programma “Collegno Rigenera”, perimetrato ai sensi dell’art. 14 della L.r. 20/2009 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 11/05/2017, e prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica sull’area del complesso immobiliare ex CTREA (Consorzio Torino-Rivoli Esercizi Autofilari) compreso tra corso Francia e via Risorgimento, già di proprietà pubblica e allo stato acquisito dall’operatore privato proponente. Il progetto interessa tutte le aree di proprietà, ivi compresa l’area ineditata di via XX Settembre, qualificata come connessa all’intervento principale e ubicata a ridosso della ferrovia Torino-Modane.

#### **1. LO STATO DI FATTO**

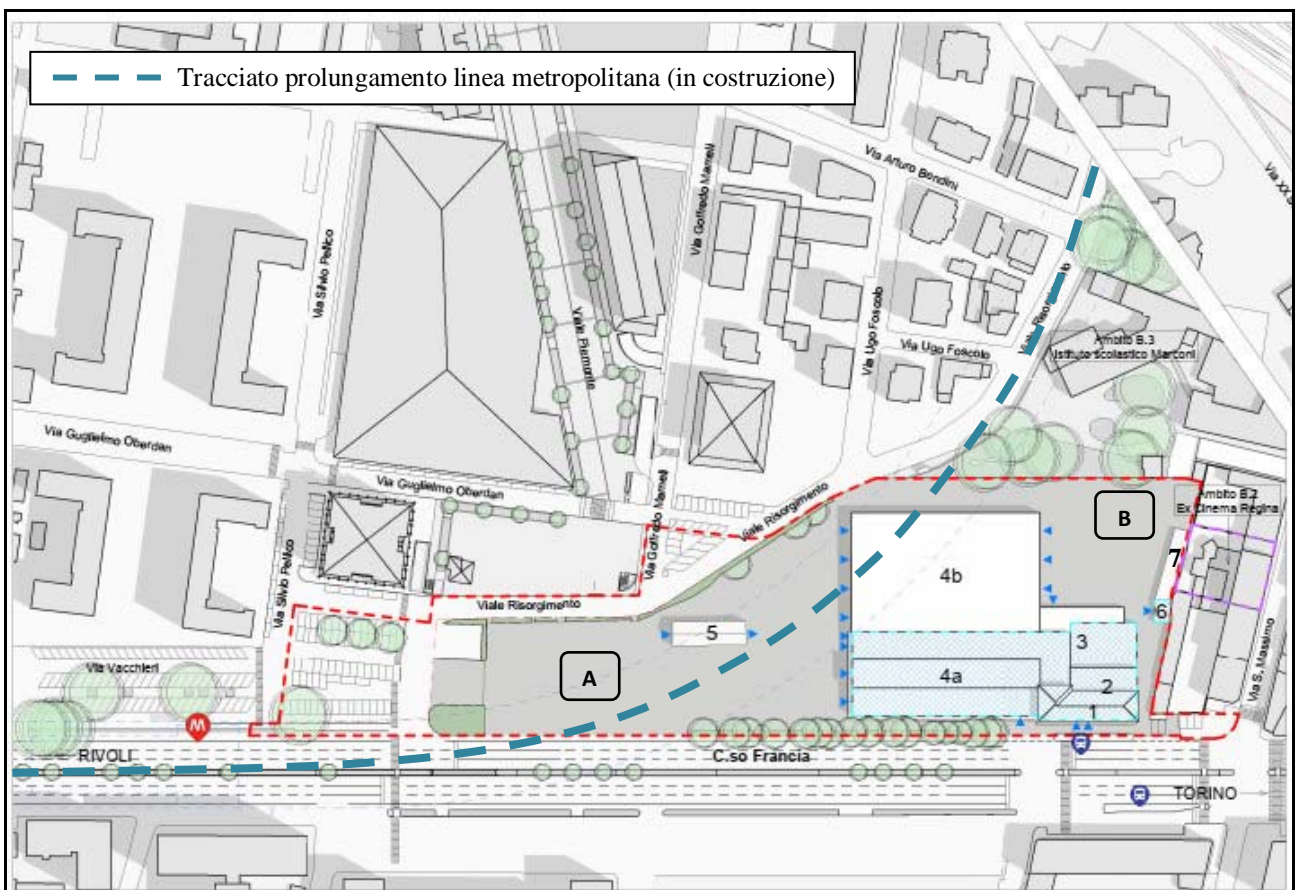
Attualmente il complesso immobiliare è composto dai seguenti fabbricati, per una Superficie lorda di pavimento<sup>1</sup> esistente (parametro utilizzato dal vigente PRGC per la determinazione delle consistenze edilizie esistenti e in progetto) risultante pari a mq 6.870.

- palazzina di 3 p.f.t. adibita a uffici, alloggi, portineria e accessori, realizzata negli anni 1910-1920 (codice identificativo n. 1 in planimetria);
- fabbricato di 1 p.f.t. adibito ad ex centrale di conversione elettrica, realizzato contestualmente alla palazzina uffici e posto sul retro di quest’ultima (codice n. 2);
- fabbricato di 1 p.f.t. adibito a magazzino e locali a uso personale (spogliatoi, servizi igienici, refettorio, ecc.), posto sul lato nord e realizzato nel 1961 (codice n. 3);

---

<sup>1</sup> La **Superficie lorda di pavimento (SLP)** è espressa in mq e indica la somma delle superfici di tutti i piani includendo l’ingombro delle strutture verticali e i piani pilotis. **Per le case** sono escluse dal calcolo della superficie lorda di pavimento le superfici di: vani scala, vani ascensori, atri, androni, balconi, terrazze, logge, pensiline, tettoie, verande, serre, sottotetti non abitabili, gli spazi destinati alla raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani fino ad un massimo di 8 mq per le case, le autorimesse interrato e fuoriterra, cantine ed i vani tecnici. Nei sottotetti abitabili, non viene conteggiata come superficie lorda di pavimento la porzione di edificio in cui l’altezza tra pavimento e intradosso dell’ultimo solaio sia inferiore a metri 1,60 per gli spazi ad uso abitazione e a m 1,40 per gli spazi accessori e di servizio. **Per i luoghi del lavoro** sono escluse dal calcolo della superficie lorda di pavimento le superfici di: vani scala, vani ascensori, atri, androni, balconi, terrazze, logge, pensiline, tettoie, verande, gli spazi destinati alla raccolta differenziata di rifiuti solidi assimilabili, qualora non sia riconoscibile come attività che produca reddito fino ad un massimo di 16 mq per i luoghi del lavoro, i vani tecnici e i parcheggi pertinenziali. Per i luoghi del lavoro sono considerati inclusi nella SLP i magazzini interrati, così come le autorimesse interrato e fuori terra con funzione non di parcheggio pertinenziale e non assoggettate a uso pubblico.

- capannone industriale di 1 p.f.t. adibito a rimessaggio e manutenzione dei mezzi, costituito da un corpo di fabbrica prospiciente corso Francia (codice n. 4a) a tre campate, di cui quella centrale rialzata a *shed*, risalente agli anni '30 del Novecento, e da un corpo di fabbrica in aderenza sul lato nord (codice n. 4b) di successiva realizzazione;
- basso fabbricato di 1 p.f.t. distaccato rispetto agli altri edifici e ubicato al centro del piazzale, adibito a stazione lavaggio mezzi, realizzato contestualmente al secondo corpo del capannone industriale (codice n. 5);
- basso fabbricato di 1 p.f.t. sul margine est del lotto, adibito a box e deposito (codice n. 6);
- tettoie uso deposito (codice n. 7).



Planimetria dello stato di fatto: aree di corso Francia (elaborazione di base Studio Liveriero).

Parte del compendio immobiliare (segnatamente gli edifici contraddistinti con i codici 1-2-3-4a-6) è sottoposto a vincolo di interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. 42/2004, vincolo stabilito dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio con Decreto del Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte n. 81 del 26/03/2013,

successivamente rettificato con Decreto della Commissione regionale per il patrimonio culturale n. 235 in data 8/09/2015.

Le aree non edificate risultano in prevalenza pavimentate in asfalto, utilizzate in disponibilità del mercato rionale di Santa Maria nella giornata del mercoledì e come parcheggio nei restanti giorni della settimana (aree identificate in planimetria con il codice A). Le aree adiacenti alla scuola primaria e per l'infanzia "G. Marconi" (codice B) sono invece in uso alla struttura scolastica come aree gioco/sport. Gli elaborati di analisi dello stato di fatto depositati con la Proposta di variante al PRGC limitano a mq. 664 le superfici permeabili esistenti sulle aree del complesso principale di corso Francia, a fronte di una Superficie Territoriale riportata in mq 21.204.

Per quanto riguarda l'area connessa di via XX Settembre, la stessa risulta oggi completamente ineditata. Sulla medesima insisteva un fabbricato a uso deposito di 1 p.f.t. demolito a seguito di SCIA prot. 14438 del 28/02/2020. Negli elaborati di analisi dello stato di fatto la superficie è indicata come interamente permeabile per mq 5.424.

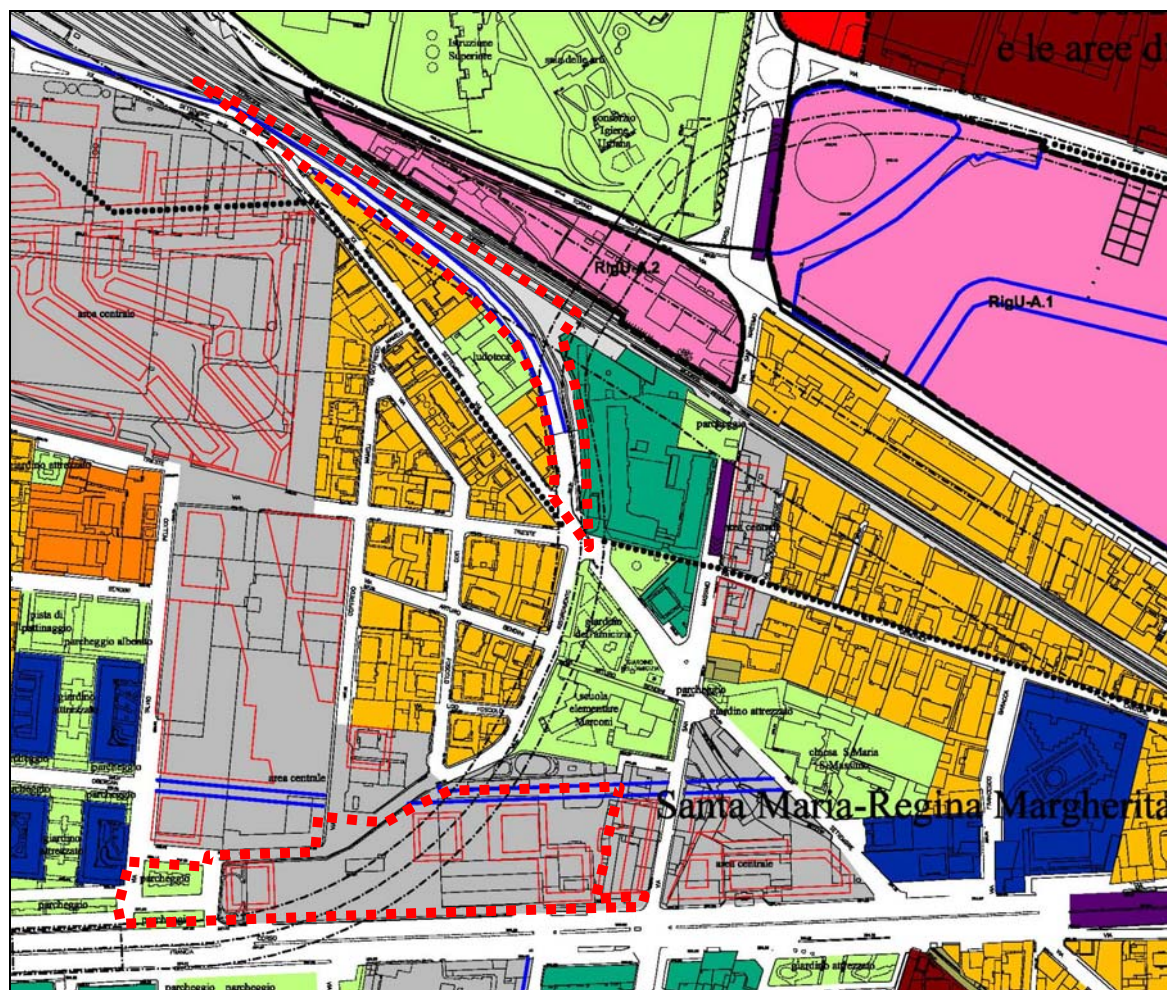







Planimetria dello stato di fatto: area connessa di via XX Settembre


Entrambe le aree sono interessate, nel sottosuolo, dalla prosecuzione "Collegno - Cascine Vica" della linea 1 della metropolitana di Torino, in corso di realizzazione.

## 2. LE PREVISIONI DEL VIGENTE P.R.G.C.

In riferimento alle previsioni urbanistiche vigenti, viene riportato di seguito un estratto della tavola di inquadramento normativo del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC).



	la ferrovia
	i servizi
	strumento urbanistico esecutivo
	allineamento stradale
	fascia di rispetto

 Area oggetto di Proposta di variante semplificata

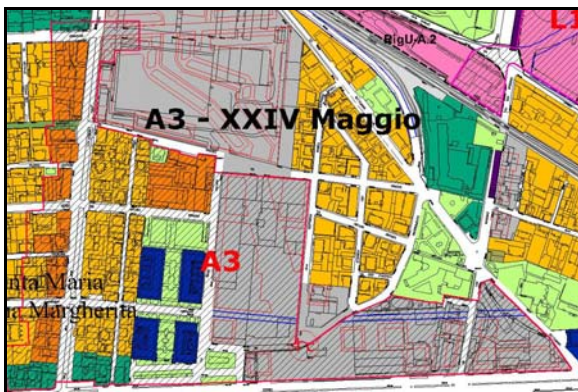
Destinazioni urbanistiche vigenti

La maggior parte delle aree del complesso immobiliare ex CTREA di corso Francia sono individuate in ambito normativo **“strumento urbanistico esecutivo”** del luogo di progetto “Santa

Maria - Regina Margherita”, con previsione delle trasformazioni definite dal Comparto D1 del Piano Particolareggiato “Area Centrale di Collegno”, strumento attuativo in corso di validità al momento dell’approvazione del PRGC con DGR n. 10-9436 del 26/05/2003. Le previsioni del Piano Particolareggiato in parola, già approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 5/09/1997, hanno dunque trovato, in sede di approvazione regionale del PRGC, sostanziale recepimento nello strumento urbanistico generale, scelta confermata dalla Città di Collegno con successiva approvazione della Variante parziale n. 10 (approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 24/07/2008), che ha ribadito l’efficacia nel Piano Regolatore delle previsioni del Piano Particolareggiato non ancora attuate alla scadenza dei termini decennali di validità dello stesso. Nel perimetro delle aree considerate, ricondotte all’ambito normativo “strumento urbanistico esecutivo”, il PRGC vigente prevede 42.000 mc di volumi residenziali, pari a 14.000 mq di SLP, e 5.000 mc di destinazioni terziario/commerciali, per un totale di 47.000 mc di volumi realizzabili in base ai parametri urbanistici operanti al momento dell’approvazione del PP “Area Centrale”. Le rimanenti aree del complesso principale di corso Francia, esterne al perimetro del SUE, sono individuate in ambito normativo “**i servizi**” (codici 4.52 e 4.53 con destinazione a parcheggi pubblici) e “**viabilità**”. Le aree connesse di via XX Settembre sono invece destinate a “viabilità” con previsione di un raccordo stradale, e, per la parte rimanente, ricondotte all’ambito normativo “**la ferrovia**”, data la presenza storica di un binario di raccordo oggi in disuso.

Considerando i vincoli infrastrutturali presenti, si rileva la presenza della **fascia di rispetto** data dalla prosecuzione verso Cascine Vica della linea 1 della metropolitana di Torino, pari a 15 m dall’asse del tracciato, e della fascia di rispetto della ferrovia sull’area connessa di via XX Settembre, pari a 30 m misurati a partire dal filo della rotaia più esterna. Salvo eventuali deroghe previste dall’art. 60 del DPR 753/1980, tali fasce sono considerate inedificabili dal vigente PRGC.

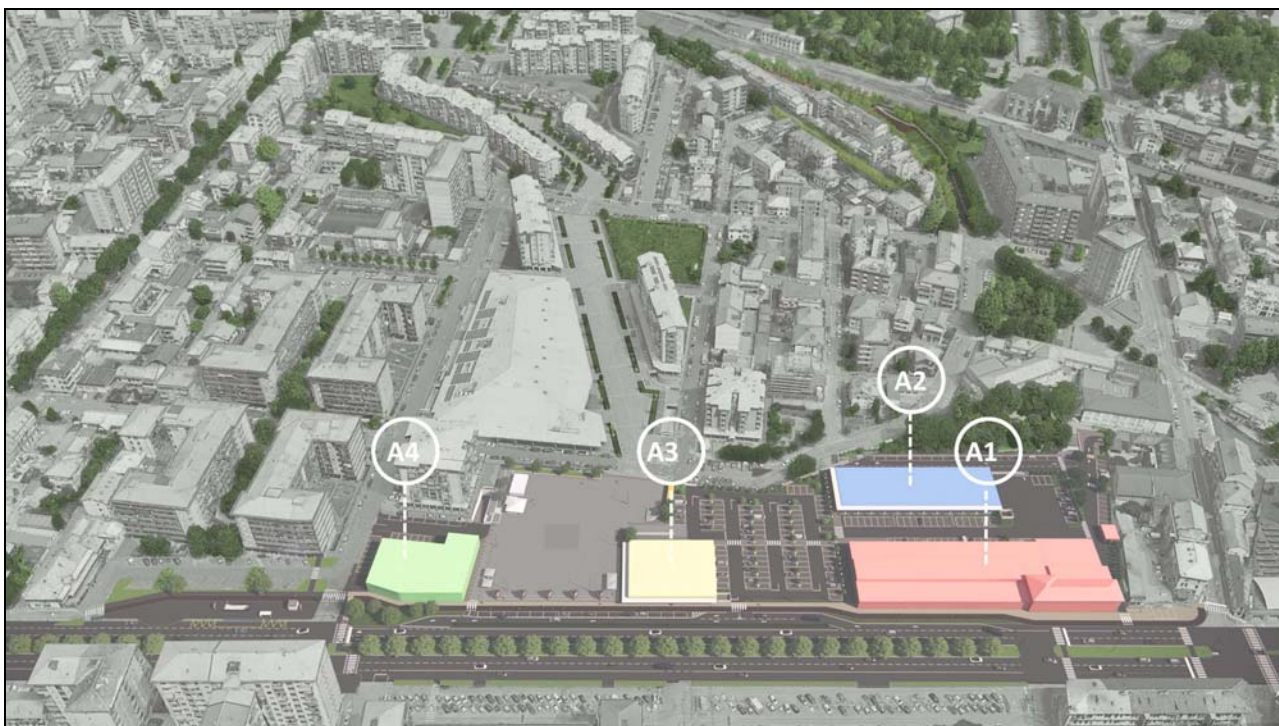
Si evidenzia infine che sulla base dei vigenti Criteri comunali per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 3/05/2018, tutta l’area di intervento su corso Francia ricade all’interno dell’**Addensamento commerciale urbano forte A3 “XXIV Maggio”**, coerente con le indicazioni della Deliberazione del Consiglio Regionale 20/11/2012, n. 191-430, e già recepito nel vigente PRGC.



Estratto Tav. n. 14.1 del vigente PRGC.

### 3. IL PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA

Il progetto di rigenerazione urbana è fondato su due precondizioni, ribadite dal Comune nell'ambito dell'approvazione del Programma "Collegno Rigenera" con deliberazione C.C. n. 46/2017 e della perimetrazione delle aree soggette all'applicazione delle misure di rigenerazione urbana già riferite alla disciplina dell'art. 14 della L.r. 20/2009. Da un lato il vincolo di interesse culturale intervenuto su parte dei fabbricati del complesso ex CTREA nell'anno 2015, che ha di fatto reso inattuabili le previsioni di nuova edificazione previste sull'area dal PP "Area Centrale", sostituite dalla necessità di intervenire in modo conservativo sugli edifici vincolati, dall'altro la previsione del prolungamento della linea 1 della metropolitana di Torino, che ha sostanzialmente costretto a riconsiderare tutte le rimanenti previsioni di nuova edificazione. Il progetto proposto ricerca pertanto una convivenza con l'infrastruttura e con i sopravvenuti vincoli di interesse culturale, rivedendo le destinazioni urbanistiche previste e massimizzando la presenza di spazi destinati alla fruizione pubblica. La destinazione residenziale è ridotta a un massimo di 900 mq di SLP su parte del blocco A1, interamente vincolato e oggetto di un intervento di recupero edilizio. La restante superficie, distribuita sui diversi blocchi rappresentati negli elaborati seguenti, è destinata a funzioni terziario/commerciali (pubblici esercizi, medie strutture di vendita) e a un servizio privato di interesse pubblico, per una **SLP complessiva massima pari a mq 8.850** (SLP esistente, escluso l'interrato, pari a mq 6.870, incrementata di una premialità inferiore al 30%).



Simulazione di progetto: aree di corso Francia (elaborazione Studio Liveriero).

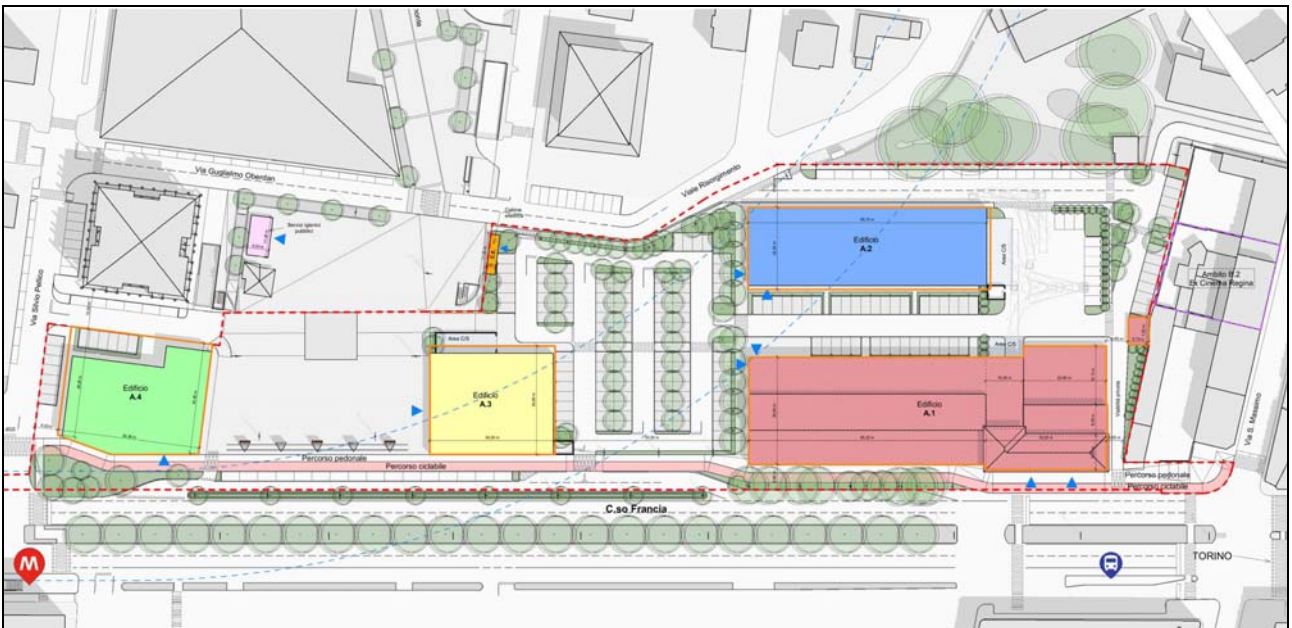
Blocco **A1**: destinazioni T/C, R. Recupero. SLP max prevista mq 4.100 (di cui R max 900 mq);

Blocco **A2**: destinazioni T/C. Sostituzione edilizia. SLP max prevista mq 1.600

Blocco **A3**: destinazioni T/C. Nuova costruzione. SLP max prevista mq 1.050

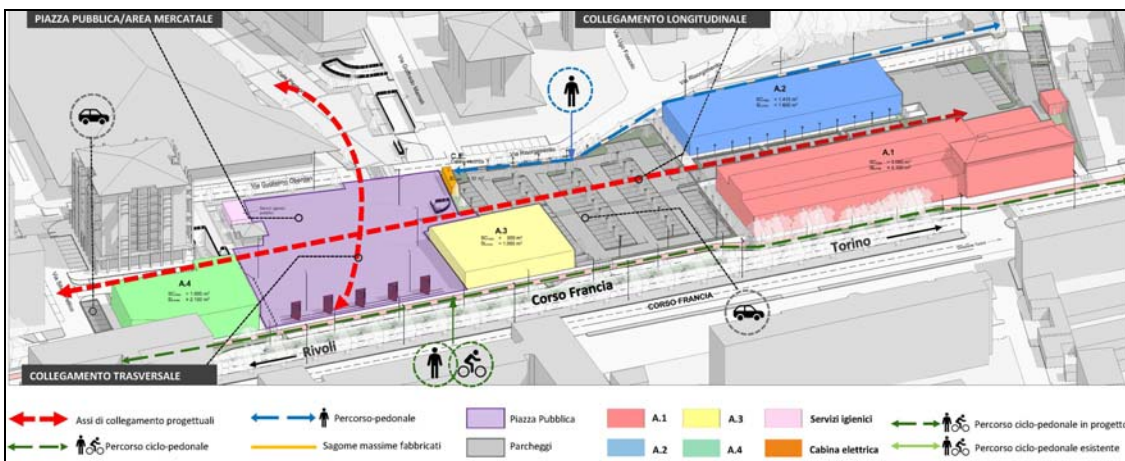
Blocco **A4**: destinazioni T/C. Nuova costruzione. SLP max prevista mq 2.100

Nell'ambito di uno dei blocchi inseriti in SLP sarà inoltre garantita la presenza di almeno un **servizio privato di interesse pubblico** (a titolo esemplificativo: poliambulatori, strutture di riabilitazione psico-motoria e/o sportiva, palestre, etc).



Planimetria di progetto: aree di corso Francia (elaborazione Studio Liveriero).

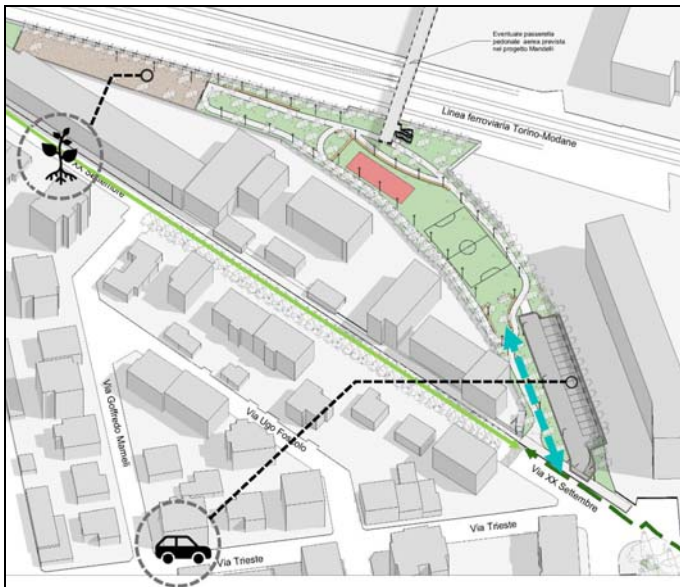
La scelta di individuare una nuova **piazza pubblica** pedonale in continuità con il viale Piemonte, funzionale sia a un miglioramento del disegno urbano sia a un'ottimizzazione degli spazi di fruizione comune, ha comportato la traslazione verso ovest del blocco A4 su un'area attualmente pubblica utilizzata a parcheggio, ciò in virtù di una permuta fondiaria tra proponente e Città di Collegno da definire entro la stipula della convenzione attuativa.



Funzioni di progetto: aree di corso Francia (elaborazione Studio Liveriero).

E' prevista la realizzazione di una pista ciclabile lungo il corso Francia in sviluppo della rete ciclabile comunale e la ridefinizione della viabilità veicolare di via Risorgimento con innesto su via G. Oberdan, oltre alla previsione di un collegamento con la via San Massimo a est.

Sull'area connessa di **via XX Settembre** è prevista una progettazione a spazi pubblici (standard ex art. 21 L.r. 56/1977), in parte a parcheggio e in parte ad area verde in piena terra con progettualità di dettaglio da definire, nell'ottica di prefigurare uno spazio fruibile di attestamento per il futuro attraversamento ciclopedonale della ferrovia Torino-Modane.



Simulazione di progetto: aree di via XX Settembre (elaborazione Studio Liveriero).

Con riferimento all'impianto urbanistico generale, la proposta di progetto è stata preliminarmente condivisa dal Consiglio Comunale con specifica deliberazione di indirizzi n. 96 del 27/09/2021. La stessa deliberazione fornisce indicazioni al rappresentante comunale in sede di Conferenza in merito alla Variante urbanistica semplificata e ai contenuti progettuali suscettibili di miglioramento in relazione ad aspetti ritenuti di particolare interesse per la Città.



#### 4. CONSIDERAZIONI ISTRUTTORIE E CRITICITA' RILEVATE

La presente sezione è stata predisposta con prevalente attenzione alla coerenza del progetto rispetto alle previsioni del Programma “Collegno Rigenera” e alle indicazioni della deliberazione di indirizzi del Consiglio Comunale n. 96 del 27/09/2021, nonché rispetto alla coerenza della Proposta di variante urbanistica con la normativa vigente, con le indicazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e con il linguaggio e le scelte formali del PRGC della Città di Collegno.

##### 4.1 Progetto di rigenerazione urbana

In linea generale, si richiama attenzione sulla necessità che tutti i dati quantitativi e qualitativi indicati nei diversi elaborati siano coerenti tra loro, in riferimento sia allo stato di fatto sia al progetto. Si dà atto che le consistenze edilizie esistenti, escludendo gli interrati, risultano pari a mq 6.870 di SLP. Sulla base della normativa regionale di riferimento per gli interventi di rigenerazione urbana, le consistenze edilizie esistenti determinano la SLP di progetto realizzabile nel rispetto del quantitativo massimo indicato nella scheda del Programma “Collegno Rigenera” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46/2017.

Per quanto attiene al quantitativo di Superficie Territoriale (ST) esistente allo stato permeabile, si prende atto dei mq 6.088 complessivi indicati (pag. 16 della Relazione illustrativa generale). La quantificazione delle superfici effettivamente non compromesse, da preservare e laddove possibile incrementare con la realizzazione di nuove aree verdi, esclude, oltre alle aree interessate da edificazioni fuori terra e/o interrate, anche tutte le superfici qualificabili come “artificiali” secondo le indicazioni dell’Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA)<sup>2</sup>. Il progetto mantiene allo stato permeabile una superficie pari a 5.986 mq complessivi (escludendo le superfici semipermeabili) e verifica il rispetto della superficie permeabile minima stabilita in scheda normativa (20% ST, pari a 5.326 mq di superficie minima richiesta). Il progetto rispetta inoltre quanto stabilito dall’art. 91.1, punto 3), del Regolamento Edilizio comunale vigente<sup>3</sup>, riservando a verde in piena terra una quota non inferiore al 50% della superficie permeabile regolamentare (2.757 mq a fronte di 2.663 mq dovuti).

---

<sup>2</sup> Per l’ISPRA, Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale, si parla di consumo di suolo quando si ha la perdita dei caratteri naturali della risorsa con la produzione di una superficie “artificiale”. Si ha una superficie “artificiale” quando il suolo viene compattato, asportato, impermeabilizzato. Gli impatti sulla componente suolo sono imputabili non solo all’impermeabilizzazione, ma sono conseguenti al degrado della risorsa anche nell’area limitrofa alla zona impermeabilizzata.

<sup>3</sup> Cfr. Regolamento Edilizio della Città di Collegno, art. 91.1, punto 3): “In ogni intervento edilizio che comporti significativa variazione volumetrica (cioè sostituzione edilizia, completamento e nuovo impianto), è fatto obbligo di destinare alla sistemazione a verde in piena terra, con alberature, una porzione non inferiore al 50% della superficie permeabile. Qualora tale percentuale non possa essere raggiunta per fondate e comprovate motivazioni, si dovranno adottare soluzioni compensative con il verde pensile. Le aree verdi di pertinenza degli edifici dovranno avere conformazione tale da favorire la piantumazione di alberi, con figure geometriche aventi un lato non inferiore a 2,00 m”. Il vigente Regolamento Edilizio è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 26/06/2018.

In riferimento alla quantificazione delle superfici a parcheggio richieste dagli interventi terziario-commerciali, si prende atto di quanto indicato all'art. 25, comma 5, Allegato B della DCR 20/11/2012, n. 191-43016, relativamente alla non necessità di reperimento di superfici a parcheggio aggiuntive rispetto allo standard<sup>4</sup>. Resta ferma la necessità di rispettare quanto richiesto dall'art. 21, comma 1, punto 3), della L.r. 56/1977 (reperimento di superfici a servizi pubblici per interventi terziario-commerciali in ambiti di ristrutturazione urbanistica per un quantitativo minimo dato dall'80% della SLP di progetto), che prescrive di destinare a parcheggio pubblico almeno il 50% del fabbisogno richiesto. La dotazione di servizi pubblici in progetto, oltre a verificare lo standard complessivo stabilito dalla normativa per i servizi di livello comunale (9.754 mq individuati<sup>5</sup> a fronte di 7.054 mq dovuti), garantisce ampiamente il rispetto del fabbisogno minimo di parcheggio pubblico (4.756 mq di parcheggi individuati a fronte di 3.240 mq dovuti) sia per gli interventi terziario-commerciali sia per la quota residenziale prevista.

Per quanto attiene, invece, alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali alle funzioni insediate, da reperire su superficie fondiaria per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41-sexies della Legge 17/08/1942, n. 1150, così come sostituito dall'articolo 2 della Legge 24/03/1989, n. 122, la dotazione di progetto verifica i parametri stabiliti dal PRGC (0,35 mq/mq di SLP residenziale e 0,40 mq/mq di SLP terziario-commerciale). Sono stati infatti individuati 3.713 mq di parcheggi "Tognoli" a fronte di 3.495 mq complessivamente dovuti. A motivo della concentrazione di tutti i parcheggi pertinenziali sulla UMI 1, in convenzione unitaria dovrà essere esplicitata e garantita la possibilità di una fruizione continuativa di tali spazi anche da parte delle attività che saranno insediate nelle restanti unità di intervento.

Rispetto al regime patrimoniale e urbanistico delle aree retrostanti l'attuale fabbricato "Ex Cinema Regina" di via San Massimo n. 3, occorre considerare le indicazioni del Programma "Collegno Rigenera" per l'intervento sul fabbricato già sala cinematografica. L'individuazione di dette aree come superficie fondiaria del complesso "EX CTREA" risulta infatti incompatibile con la necessità di garantire un doppio affaccio al nuovo corpo di fabbrica previsto su via San Massimo, nonché con la richiesta del Comune di individuare un passaggio pedonale di uso pubblico a collegamento dei due fronti. Per questi motivi, è necessario che le aree retrostanti tale lotto siano individuate su tutti gli elaborati di progetto e dalla Variante come viabilità, prevedendo la cessione al Comune o l'assoggettamento a uso pubblico delle stesse.

Tra le destinazioni di progetto indicate nella Tavola A.04a, occorre precisare la necessità di individuare almeno un servizio costruito privato di interesse pubblico (a titolo indicativo: poliambulatori, strutture di riabilitazione psicomotoria e/o sportiva, strutture assistenziali non residenziali, servizi studenteschi non residenziali, centri di interesse culturale, sedi di associazioni), espressamente richiesto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/2021. Si rimarca che tale

---

<sup>4</sup> Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali di cui all'articolo 6, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'articolo 17, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti storici secondari (A.2.) e negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.), e negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3 [dell'art. 25 "Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti" della DCR 20/11/2012, n. 191 - 43016].

<sup>5</sup> Dalla dotazione complessiva di servizi pubblici devono essere esclusi i 1.893 mq di percorsi ciclopedonali, non contemplati nelle casistiche individuate dall'art. 21 della L.r. 56/1977 e dunque da considerarsi come viabilità.

tipologia di servizio, di proprietà totalmente privata, è incluso nella SLP di progetto e non concorre alla quantificazione della dotazione di cui agli artt. 21 e 22 della L.r. 56/1977. Di tale aspetto, così come dell'obbligatorietà a prevedere la realizzazione del servizio citato, dovrà essere data massima evidenza anche nella scheda progettuale normativa allegata alle NTA.

In coerenza con quanto indicato nelle premesse della deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/2021, il numero di piani massimo dei fabbricati di nuova edificazione dei blocchi A3 e A4 non supera in progetto i 2 p.f.t., con altezza massima non superiore a 9 m. L'altezza massima del blocco A2 non dovrà essere in ogni caso superiore a quella esistente, fatta salva la previsione di fisiologici margini di adeguamento funzionale. Per maggiore contezza delle dimensioni effettive, si richiede che tutte le altezze dei volumi di progetto riportati nell'elaborato grafico A.04b (profili e sezioni) siano quotate. Le dimensioni dei "totem" pensati per la caratterizzazione della piazza pedonale saranno precisate in convenzione attuativa.

Rispetto alla nuova piazza pubblica, si rammenta che la deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/2021 richiede che tutti gli eventuali *dehor* posizionati al di fuori degli spazi porticati in prossimità di nuovi esercizi di somministrazione siano realizzati con materiali e finiture tali da agevolare le operazioni di rimozione in occasione del mercato del mercoledì.

Contrariamente a quanto richiesto dal Consiglio Comunale nella già citata deliberazione di indirizzi n. 96/2021, il progetto non ipotizza alcuna opera a servizio dell'adiacente plesso scolastico G. Marconi. In particolare, non sono previsti interventi sulle aree esterne della struttura, né risulta recepita la volontà di individuare un ulteriore accesso alla scuola da sud. A garanzia della sicurezza pedonale della popolazione scolastica, si richiedeva altresì di valutare la possibilità di inserire una zona a traffico limitato/zona 30. Si prescrive pertanto di integrare il progetto con quanto evidenziato, concordando con il Comune una soluzione idonea preliminarmente alla ratifica della Variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale.

In generale si richiede che tutte le sistemazioni esterne, comprese quelle previste sull'area di via XX Settembre, siano definite di concerto con il Comune prima della ratifica della Variante e della contestuale approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale, ancorché sulla base di un livello di progettazione preliminare.

Rispetto al Quadro Economico riportato a pag. 50 della Relazione illustrativa generale, pur in considerazione della natura preliminare dello stesso, si evidenzia infine che:

- gli oneri di urbanizzazione indotta di cui all'art. 8 del vigente Regolamento comunale per il calcolo e l'applicazione del contributo di costruzione non risultano quantificati correttamente, in quanto devono corrispondere al 20% del valore di tutte le opere computate analiticamente (al netto di ribasso) con il limite massimo del valore tabellare. Gli oneri indotti si intendono scomputabili limitatamente alle opere di urbanizzazione indotta puntualmente indicate dal Regolamento ed eventualmente previste nel progetto. Non potranno essere assimilate a opere indotte le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria;

- non è ipotizzata la realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione previste sull'area connessa di via XX Settembre. Stante il concorso dell'area nel soddisfacimento dei parametri urbanistici richiesti dall'intervento principale, con particolare riferimento alla dotazione di superficie permeabile, di verde e di servizi pubblici, si ritiene che le opere previste sulla stessa debbano essere oggetto di realizzazione contestuale.

#### **4.2 Proposta di variante semplificata al P.R.G.C.**

In linea generale, la Proposta di variante semplificata al PRGC ai sensi dell'art. 17bis, comma 5, L.r. 56/1977, e depositata agli Atti della Conferenza di Servizi, individua in ambito normativo "i luoghi della rigenerazione urbana" tutte le aree interessate dal progetto, prevedendo un'apposita scheda progettuale, sia normativa sia grafica, per la nuova Area di rigenerazione urbana RigU-B.1.

La Proposta di variante disciplina un intervento di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente, in aderenza all'obiettivo strategico e generale del contenimento del consumo di suolo non urbanizzato. Il progetto di rigenerazione urbana ha ricadute prevalentemente locali, con aree interessate qualificabili come "dense" ai sensi dell'art. 16 delle Norme di attuazione del PTC2 approvato dal Consiglio della Regione Piemonte con deliberazione n. 121-29759 del 21/07/2011. Cionondimeno la Variante è tenuta, limitatamente alle aree interessate, al rispetto degli obiettivi, degli indirizzi e delle direttive della pianificazione territoriale di riferimento, ivi compreso il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvato con DCR n. 233-35836 del 03/10/2017. La verifica di coerenza della Proposta di variante con il PPR, e in particolare rispetto agli obiettivi individuati per l'Ambito di paesaggio n. 36 "Torinese", è stata condotta sulla base di quanto indicato all'art. 11, comma 5, del Regolamento regionale approvato con DPGR 22/03/2019, n. 4/R. Per quanto attiene all'accertamento della presenza di ricadute significative sull'ambiente e sulle componenti ambientali interessate, si rimanda alle considerazioni e determinazioni dell'Autorità comunale competente nell'ambito del contestuale procedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

La Proposta di variante comporta una riduzione della capacità insediativa residenziale teorica dello strumento urbanistico generale (CIRT). Il progetto di rigenerazione urbana prevede sull'area un massimo di 900 mq di SLP dedicati a funzioni residenziali, a fronte di 14.000 mq di SLP (42.000 mc di volumi realizzabili) destinati dalla pianificazione vigente alla stessa funzione sul Comparto D1 del PP "Area Centrale di Collegno". Con l'applicazione dell'indice abitativo stabilito dal PRGC, pari a 38,3 mq/ab, l'area di intervento evidenzia una riduzione di 342 abitanti teorici insediabili, dai previgenti 366 ai proposti 24. In assenza di incremento della CIRT, non sono effettuate le verifiche relative al fabbisogno residenziale di cui all'art. 21, comma 5 e seguenti, delle Norme di attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino (PTC2).

Per quanto attiene al rispetto dello standard di cui all'art. 21 della L.r. 56/1977, la dotazione di servizi pubblici individuata dal progetto nell'ambito della Superficie Territoriale corrisponde al fabbisogno richiesto dal PRGC per la destinazione residenziale (29 mq/ab). Il fabbisogno di servizi

pubblici di livello locale afferente alla residenza risulta altresì verificato e rispettato sull'intero territorio comunale, con una dotazione complessiva pari a 29,89 mq/ab. di aree per servizi a fronte di una CIRT ridotta a 60.270 abitanti. Riguardo alle previsioni terziario/commerciali, la dotazione di servizi pubblici individuata dal progetto risulta superiore al fabbisogno richiesto dalla normativa (80% SLP destinata a funzioni terziario/commerciali nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica), mentre una quantità pari ad almeno il 50% di detto fabbisogno risulta correttamente destinata a parcheggio pubblico. Ai sensi della disciplina commerciale (cfr. Allegato B della DCR 20/11/2012, n. 191- 43016, art. 25, comma 5 citato alla nota 4), l'inclusione dell'intervento di rigenerazione nell'Addensamento commerciale urbano forte A3 "XXIV Maggio" non genera la richiesta di ulteriori spazi a parcheggio pubblico per gli esercizi commerciali di vicinato e per le medie strutture di vendita.

In relazione agli aspetti di compatibilità geomorfologica, le verifiche sono state correttamente condotte alla luce del quadro di pericolosità definito con il Progetto definitivo della Variante n. 16, strutturale, al PRGC, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 17/03/2021. L'area di intervento è classificata in Classe di pericolosità I (Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche), con interventi consentiti nel rispetto del DM Infrastrutture e Trasporti 17/01/2018, ed è esterna a tutte le fasce previste dal vigente Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) e dalle zone di pericolosità e di rischio definite dal Piano di gestione del rischio alluvionale (PGRA). L'area di via XX Settembre risulta lambita dal corso coperto della bealera denominata "Becchia". Alla corrispondente fascia di rispetto, pari a 5 m misurati dall'asse del condotto, risulta attribuita dal PRGC la classe di pericolosità geomorfologica IIIb4, senza possibilità di incremento del carico antropico. Sull'area connessa di via XX Settembre non sono comunque previste edificazioni.

In riferimento agli aspetti di prevenzione del rischio sismico, la Città di Collegno risulta classificata in "zona sismica 3" secondo la classificazione aggiornata con DGR 30/12/2019, n. 6-887. Ai sensi dell'Allegato A, paragrafo 7.2, DGR 26/11/2021, n. 10-4161, "Nuove procedure di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico", la dovuta verifica di compatibilità dell'intervento con la normativa sismica è funzionale all'ottenimento, nell'ambito della Conferenza, del parere di cui all'art. 89 del DPR 380/2001.

Per quanto attiene agli aspetti e alle disposizioni di tutela ambientale in materia di inquinamento acustico, gli stessi sono regolamentati dalle Legge quadro 26/10/1995, n. 447, e dalla successiva L.r. 20/10/2000, n. 52. Il Comune di Collegno, in applicazione delle predette disposizioni, con deliberazione C.C. n. 75 del 26/05/2005 ha adottato la classificazione acustica del territorio, aggiornata con successiva deliberazione C.C. n. 38 del 28/04/2021. Le aree principali di intervento su corso Francia risultano individuate in classe acustica III (aree di tipo "misto"), un'attribuzione già coerente con le previsioni di progetto e con gli obiettivi di omogeneizzazione areale qualitativamente perseguibili. L'area connessa di via XX Settembre risulta invece allo stato non classificata. Si rileva pertanto l'esigenza di attribuire alla stessa, contestualmente alla fase di pianificazione urbanistica, una classe acustica coerente con quella delle aree limitrofe e con la destinazione a servizi pubblici prevista dalla Variante al PRGC. Ai fini dell'espletamento della procedura stabilita all'art. 7 della L.r. 52/2000, unitamente alla Proposta di variante urbanistica è

stata quindi presentata specifica Proposta di modifica del Piano comunale di classificazione acustica a firma di tecnico competente, la quale, in coerenza con la zonizzazione delle aree adiacenti, propone per l'area di via XX Settembre l'inserimento in classe acustica III. A tal riguardo si richiama la necessità di indicare la proposta di classificazione in classe III anche nella parte 2b della scheda progettuale normativa.

Rispetto alle modifiche operate direttamente sugli elaborati del PRGC per mezzo del Fascicolo di variante, ferma restando la necessità di verificare ed eventualmente rielaborare ogni aspetto collegato e/o derivante dalle considerazioni sopra effettuate sia per il progetto di rigenerazione urbana sia per la Variante, si segnala inoltre che:

#### Relazione illustrativa del PRGC

A pagina 60 del Fascicolo di Variante, la capacità insediativa residenziale riferita all'area di rigenerazione urbana RigU-B.1 deve essere correttamente indicata in 24 abitanti in luogo di 32. Risulta inoltre ignorata la tabella di sintesi dei fabbisogni complessivi (totale servizi da reperire art. 21 e 22), necessariamente da modificare in quanto la Variante determina una modifica dei fabbisogni ex art. 21 relativamente sia agli insediamenti residenziali sia a quelli non residenziali.

#### Tabelle allegate alle Tavv. 5.1 e 5.2 (pag. 86)

I valori numerici dei servizi pubblici in dotazione non risultano coerenti con quelli in progetto e con quelli indicati in Relazione illustrativa di PRGC. Non risulta inoltre modificata la tabella riassuntiva riportante i totali complessivi su tutto il territorio.

#### NTA: scheda normativa relativa al luogo di progetto "Santa Maria - Regina Margherita"

In corrispondenza del paragrafo 6 "Ambiti normativi" non risulta correttamente aggiornato l'elenco dei servizi previsti (pagg. 80-81), in quanto include il percorso ciclopedonale attrezzato da considerare come viabilità. Si rammenta la necessità che le tipologie di servizio e i dati quantitativi coincidano e siano coerenti su tutti gli elaborati oggetto di variante, sia testuali sia grafici.

#### NTA: scheda progettuale normativa "Area di rigenerazione RigU-B.1"

#### *Parte 1b – Modalità di attuazione*

Nulla osta a suddividere l'attuazione in diverse Unità Minime di Intervento (UMI) scandite in successione da uno specifico cronoprogramma. Cionondimeno, la disciplina degli interventi dovrà corrispondere a una convenzione unitaria sottoscritta in sede del primo titolo edilizio rilasciato. Questa potrà assumere direttamente la veste di convenzione attuativa oppure di convenzione quadro di riferimento per le convenzioni attuative delle singole UMI. Tale fattispecie dovrà essere esplicitamente indicata nella scheda progettuale normativa della Variante.

#### *Parte 2a – Parametri urbanistici ed edilizi*

Nell'ambito dello standard richiesto dalle funzioni terziario/commerciali ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/1977, corrispondente all'80% della SLP nelle aree sottoposte a ristrutturazione urbanistica, si prende atto di quanto correttamente precisato in ordine alla necessità di destinare a parcheggio pubblico almeno il 50% di tale fabbisogno.

Nel rispetto di quanto previsto all'art. 91.1, punto 3, del Regolamento Edilizio della Città di Collegno (cfr. nota 3), è stato correttamente previsto l'obbligo di destinare a verde in piena terra una porzione non inferiore al 50% della superficie permeabile minima stabilita dalla scheda progettuale normativa (superficie permeabile minima pari al 20% della Superficie Territoriale).

In riferimento al numero di piani massimo e all'altezza degli edifici, tali parametri dovranno essere precisati per ogni blocco edilizio in progetto (da A1 ad A4) e non limitarsi alle UMI.

All'interno delle norme di flessibilità indicate, non costituiranno Variante al PRGC le modifiche planimetriche e volumetriche agli involucri edilizi riportate all'interno delle sagome e delle altezze massime previste, ma dovrà essere precisata la necessità di rispettare gli allineamenti nonché tutti i criteri utili a una ordinata disposizione dei corpi di fabbrica.

Nel rispetto dell'art. 9 delle Norme tecniche di attuazione generali del PRGC, sono esclusi dal calcolo della Superficie Coperta (SC) solo gli elementi a sbalzo aventi profondità inferiore a 2 metri. I 3 metri di tolleranza indicati dovranno pertanto essere ridotti e riportati a tale valore.

Vista la necessità di costruire le precondizioni urbanistiche adatte alla definizione delle permute fondiari funzionali alla creazione della nuova piazza pubblica, si condivide la scelta di individuare una più ampia "Superficie di atterraggio" (SA) per la capacità edificatoria relativa alla UMI 3 (blocco A4) nei limiti quantitativi fissati dalla scheda progettuale normativa.

#### *Parte 2b – Indicazioni specifiche*

In riferimento alla sezione "compatibilità acustica", dovrà essere esplicitamente indicata la classe acustica proposta per l'area connessa di via XX Settembre.

#### *Prescrizioni qualitative e compositive - ulteriori prescrizioni*

Occorre precisare che il servizio privato di interesse pubblico richiesto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/2021 è incluso nella SLP massima di progetto e che lo stesso non concorre al soddisfacimento dello standard previsto ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/1977.

La scheda dovrà riportare tutte le prescrizioni e/o le raccomandazioni di carattere ambientale emerse in esito al procedimento di verifica ambientale sulla Variante urbanistica, nonché tutte le prescrizioni con validità confermata e gli accorgimenti progettuali eventualmente già indicati nella documentazione di approfondimento ambientale depositata agli Atti della Conferenza di Servizi.

Ai sensi della deliberazione consiliare n. 96/2021, al fine di preservare la fruibilità del mercato di Santa Maria, che prevede l'occupazione della piazza pubblica in progetto e di parte della viabilità pubblica circostante a cadenza settimanale, dovrà obbligatoriamente essere prodotto un Atto registrato e trascritto con impegno del soggetto attuatore, di eventuali aventi causa, locatari e altri soggetti, ad evitare l'accesso di mezzi pesanti tra le ore 5:00 e le ore 17:00 della giornata di

mercato. Tale clausola sarà riportata nei contratti di affitto o di cessione e nei regolamenti condominiali. Si ritiene opportuno evidenziare tale necessità anche nelle prescrizioni della scheda progettuale normativa annessa alle NTA.

La scheda progettuale normativa dell'Area di rigenerazione urbana RigU-B.1 dovrà altresì esplicitare le eventuali opere esterne all'ambito di Variante collegate all'intervento (cfr. opere richieste in deliberazione consiliare 96/2021 relativamente al plesso scolastico G. Marconi), precisandone le caratteristiche e indicando eventuali prescrizioni.

Si evidenzia infine che, prima della ratifica della Variante semplificata da parte del Consiglio Comunale, tutte le modifiche urbanistiche apportate dalla stessa dovranno essere predisposte su base normativa e cartografica aggiornata a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 24/02/2022, recante il recepimento negli elaborati generali del PRGC delle Varianti e delle modifiche già approvate e/o ratificate alla data del 31/01/2022.

Collegno, li 21 settembre 2022

Il Dirigente di Settore  
e Responsabile del procedimento  
*Arch. Paola Tessitore*

L'Ufficio Urbanistica-SIT  
*Arch. Alessandra Parodi*  
*Dott. Luca Pia*